Serial No. 12650 Circle:-:Danapur Book No. :- 1 Deed No. 11228

भारतीय गैर न्यायिक INDIA NON JUDICIAL

भारत

रु.5000 Rs.5000

पाँच हजार रुपये FIVE THOUSAND RUPEES

सत्यमेव जयते

INDIA

बिहार BIHAR

A 566087

Serial No. 12650 क्रम संख्या 15781 तिथि 22-10-18 मूल्य 5000 सीट संख्या

Deed No. 11228

क्रेता का नाम एवं पता

Govt. of Bihar

District Registry Office, Patna

कामेश्वर प्र० सिंह, मुद्रांक बिक्रेता

ला० सं० - 6/79, निबंधन कार्यालय, पटना

Summary of Endorsement

This document was presented for registration on **23/10/2018** by **Radha Rani Singh**
A Stamp Duty of Rs. **1275100**/- and other Fees of Rs. **45525**/- has been paid in it.
The document was found admissible. The Names, Photographs, Fingerprints and Signatures of the Executants and their Identifier, who have admitted execution before me, are affixed on the reverse page.
The document has been registered as Deed No. **11228** in Book No. **1**, Volume No. **294** on pages from **121** to **138** and has been preserved in total **18** pages in C.D. No. **45** / Year **2018**

Date: 23/10/2018 Token No: 12899 /2018

Signature with Date
(Satya Narayan Choudhary)
Registering Officer, Patna

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

SCANNED BY

विकास एकरारनामा

DEVELOPMENT AGREEMENT

यह विकास एकरारनामा आज दिनांक-23-10-2018 ईस्वी को निम्नलिखित पक्षकारों के बीच निष्पादित किया जाता है।

दस्तावेज की जाँच किया एवं दस्तावेज में अंकित वर्णित विवरणी के अनुरूप सही पाया।

प्रधान लिपिक
(अरुण कुमार महाराज)

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh Director

1. **श्रीमती राधा रानी सिंह** पति स्व0 कामेश्वर नारायण सिंह,
PAN-BPQPS4137C Mob.-9431295231
2. **श्री प्रदीप कुमार सिंह** पिता स्व0 कामेश्वर नारायण सिंह,
PAN-ADLPS8881M Mob.-9334102583
3. **श्री अरूण कुमार सिंह** पिता स्व0 कामेश्वर नारायण सिंह,
PAN-ANTPS5251M Mob.-9001056555
4. **श्री रविन्द्र कुमार सिंह** पिता स्व0 कामेश्वर नारायण सिंह,
PAN-AWUPS3746B Mob.-9830692035

सभी का निवास स्थान – गणेश भवन, ग्राम– देव, थाना एवं पत्रालय – देव, जिला – औरंगाबाद (बिहार), सभी भारतीय नागरिक है, जिन्हें आगे भूस्वामीगण प्रथम पक्ष कहा गया है, इसमें इनके उतराधिकारी कानूनी प्रतिनिधि स्थानापन्न तथा चयनित उत्तराधिकारी वो जिसका सम्बन्ध प्रत्यक्ष–अप्रयत्क्ष रूप से प्रथम पक्ष से है, सम्मिलित है।

तथा

कामेश्वर बिल्डकॉन एण्ड इन्फ्रास्टक्चर प्रा0 लि0, जो भारतीय कम्पनी अधिनियम (Act) 1956 के तहत पंजीकृत है, जिसका कार्यालय–101, गणेश कुटीर, तिलक मार्ग, उत्तरी श्रीकृष्णापुरी, पटना–800013, द्वारा निदेशक **श्री प्रदीप कुमार सिंह** पिता स्व0 कामेश्वर नारायण सिंह, निवास स्थान–गणेश भवन, पुनाईचक, पटना– 800023, (बिहार), जिसे आगे विकासकर्त्ता बिल्डर कहा गया है, इसमें इनके उतराधिकारी कार्यालय प्रतिनिधि एवं प्राधिकृत एजेंट तथा चयनित उतराधिकारी वो जिसका सम्बन्ध प्रत्यक्ष अप्रत्यक्ष रूप से वितीय पक्ष विकासकर्त्ता से है सम्मिलित है के बीच निष्पादित किया जाता है।

PAN-AAECK9919M Mob. No. 9973206708

संदर्भ

यह कि इस वसिका में उपरोक्त वर्णित भूस्वामीगण स्वत्वधारी अपने भूखण्डे पर एक आवासीय बहुमंजिला भवन का निर्माण करवाना चाहते है, भूखण्ड का पूरा विवरण इस वसीका के जमीमा एक में वर्णित है जिसमें भूस्वामीगण का पूर्ण स्वामित्व है, जिसके लिए उपरोक्त विकासकर्त्ता से बातचीत एवं विचार विमर्श किया गया, विकासकर्त्ता अपने कुल खर्चे से बहुमंजिला भवन उपरोक्त भूखण्ड पर बनाने को तैयार हुए और निम्नलिखित शर्तो के अन्तर्गत दोनों राजी है।

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

विदित हो कि अनुसूची एक में वर्णित भूखण्ड भूस्वामीगण की स्वयं अर्जित सम्पत्ति है, जिसे भू–स्वामी नं0 1 श्रीमती राधा रानी सिंह एवं उनके पति कामेश्वर नारायण सिंह ने अनुसूची सं0–1 में वर्णित प्लौट नं0 29 में मवाजी 5 कट्ठा भू–भाग को वजरिये वसीका, वसीका निर्विवाद बिक्रय पत्र दिनांक–19.07.1988 ई0, निबंधित दस्तावेज नं0–9719, बुक नं0–1, जिल्द नं0–26 / 1990, पेज नं0–333 से 339 तक, निबंधन कार्यालय हाजीपुर, नविस्ते श्रीमती सुधा देवी पति श्री दिनेश कुमार महतो, निवासी – नया टोला, सगुना, थाना – दानापुर, जिला – पटना से खरीद किये है, जिसपर भू–स्वामी नं0 1 श्रीमती राधा रानी सिंह एवं उनके पति कामेश्वर नारायण सिंह स्वामी स्वरूप अधिकृत एवं काविज दखिल हुये, उसके बाद कामेश्वर नारायण सिंह स्वर्गवास कर गये, उनके स्वर्गवास कर जाने पर उनके सभी चल एवं अचल सम्पत्तियों पर भू–स्वामी नं0 1 श्रीमती राधा रानी सिंह कुल रकवा 5 कट्ठा पर अकेली स्वामिनी स्वरूप अधिकृत एवं काविज दखिल हुई वो हैं और भू–राजस्व बिहार सरकार को भुगतान करती आती है और भू–राजस्व रसीद भू–स्वामी नं0 1 श्रीमती राधा रानी सिंह के नाम से कटती है जिसका जमाबन्दी नं0 2330 है।

यह कि भू–स्वामी नं0–2 श्री प्रदीप कुमार सिंह ने अनुसूची सं0–1 में वर्णित प्लौट नं0–29 में मवाजी–5 कट्ठा भू–भाग को वजरिये वसीका, वसीका निर्विवाद बिक्रय पत्र दिनांक–19.07.1988 ई0, एके निबंधित दस्तावेज नं0–9795, बुक नं0 1, जिल्द नं0–22., पेज नं0–197 से 203 तक, निबंधन कार्यालय हाजीपुर के द्वारा मवाजी 5 कट्ठा भू–भाग नविस्ते श्रीमती सुधा देवी पति श्री दिनेश कुमार महतो, निवासी – नया टोला, सगुना, थाना – दानापुर, जिला – पटना से खरीद किये है, जिसपर भू–स्वामी नं0–2 श्री प्रदीप कुमार सिंह अकेला स्वामी स्वरूप अधिकृत एवं काविज दखिल हुये वो हैं और भू–राजस्व बिहार सरकार को भुगतान करते आते है और भू–राजस्व रसीद भू–स्वामी नं0–2 श्री प्रदीप कुमार सिंह के नाम से कटता है जिसका जमाबन्दी नं0 2331 है।

यह कि भू–स्वामी नं0–3 श्री अरूण कुमार सिंह ने अनुसूची सं0–1 में वर्णित प्लौट नं0–29 में मवाजी–4 कट्ठा भू–भाग को वजरीये वसीका, वसीका निर्विवाद बिक्रय पत्र दिनांक–16.09.1988 ई0, निबंधित दस्तावेज नं0–4766, बुक नं0–1, जिल्द नं0–44, पेज नं0–165 से 169 तक, निबंधन कार्यालय सोनपुर, नविस्ते श्रीमती सुधा देवी पति

1. Radha Rani Singh
2. Pradeep Kumar Singh
3.
4.

Radha Rani Singh 23/10/18
Pradeep Kumar Singh 23/10/2018
23/10/18

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director
23/10/18

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director

श्री दिनेश कुमार महतो, निवासी – नया टोला, सगुना, थाना – दानापुर, जिला – पटना से खरीद किये है, जिसपर भू–स्वामी नं0–3 श्री अरूण कुमार सिंह अकेला स्वामी स्वरूप अधिकृत एवं काविज दखिल हुये वो हैं और भू–राजस्व बिहार सरकार को भुगतान करते आते है और भू–राजस्व रसीद भू–स्वामी नं0–3 श्री अरूण कुमार सिंह के नाम से कटता है जिसका जमाबन्दी नं0–2329 है।

यह कि भू–स्वामी नं0–4 श्री रविन्द्र कुमार सिंह ने अनुसूची सं0–1 में वर्णित प्लौट नं0–29 में मवाजी 5 कट्ठा भू–भाग को वजरीये वसीका, वसीका निर्विवाद बिक्रय पत्र दिनांक–19.08.1988 ई0, निबंधित दस्तावेज नं0–10939, बुक नं0–1, जिल्द नं0–23, पेज नं0–579 से 584 तक, निबंधन कार्यालय सोनपुर, नविस्ते श्रीमती सुधा देवी पति श्री दिनेश कुमार महतो, निवासी – नया टोला, सगुना, थाना – दानापुर, जिला – पटना से खरीद किये है, जिसपर भू–स्वामी नं0 4 श्री रविन्द्र कुमार सिंह अकेला स्वामी स्वरूप अधिकृत एवं काविज दखिल हुये वो हैं और भू–राजस्व बिहार सरकार को भुगतान करते आते है और भू–राजस्व रसीद भू–स्वामी नं0 2 श्री रविन्द्र कुमार सिंह के नाम से कटता है जिसका जमाबन्दी नं0 2328 है।

यह कि कामेश्वर नारायण सिंह पिता स्व0 लक्ष्मी नारायण सिंह ने अनुसूची सं0–1 में वर्णित प्लौट नं0–29 में मवाज–5 कट्ठा भू–भाग को वजरिये वसीका, वसीका निर्विवाद बिक्रय पत्र दिनांक–19.07.1988 ई0, निबंधित दस्तावेज नं0–9726, बुक नं0–1, जिल्द नं0–21., पेज नं0–393 से 399 तक, निबंधन कार्यालय हाजीपुर, नविस्ते श्रीमती सुधा देवी पति श्री दिनेश कुमार महतो, निवासी – नया टोला, सगुना, थाना – दानापुर, जिला – पटना से खरीद किये थे, जिसपर उक्त कामेश्वर नारायण सिंह अपने ताजिन्दगी स्वामी स्वरूप अधिकृत एवं काविज दखिल रहे और अपने पीछे पत्नी श्रीमती राधा रानी सिंह (भू–स्वामी नं0–1) एवं तीन पुत्रगण क्रमशः 1. श्री प्रदीप कुमार सिंह (भू–स्वामी नं0–2), 2.. श्री अरूण कुमार सिंह (भू–स्वामी नं0–3) एवं 3. श्री रविन्द्र कुमार सिंह (भू–स्वामी नं0–4) को छोड़कर स्वर्गवास कर गये, उनके स्वर्गवास कर जाने पर उनके सभी चल एवं अचल सम्पत्तियों पर भू–स्वामी नं0–2 से 4 अपनी माता की सहमति एवं सम्मति से स्वामी स्वरूप अधिकृत एवं काविज दखिल हुये वो हैं और भू–राजस्व बिहार सरकार को भुगतान करते आते है और भू–राजस्व रसीद भू–स्वामी

1. Radha Rani Singh
2. Pradeep Kumar Singh
3.
4.

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director

Radha Rani Singh 23/10/18

Pradeep Kumar Singh 23/10/2018

23/10/18

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director
23/10/18

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director

नं0–2 से 4 के संयुक्त नाम से कटता है जिसका जमाबन्दी नं0–10434 है।

1. यह कि भूस्वामीगण ने उपरोक्त भूखण्ड को विकसित करने के लिए उपरोक्त विकासकर्त्ता को नियुक्त किया है उन्होंने यह अधिकार प्रदान किया है कि वह उक्त भूखण्ड पर फ्लैट, कार पार्किंग स्पेश इत्यादि का निर्माण पटना विकास प्राधिकार का अनुमति प्रदान कर करेगें तथा कुल विकसित भवन के क्षेत्रफल में जैसे कार पार्किंग में, फ्लैट में यानि सभी में अलग–अलग 49 प्रतिशत (उनचास प्रतिशत) हिस्सा विकासकर्त्ता का होगा तथा 51 प्रतिशत (एकावन प्रतिशत) हिस्सा भूस्वामीगण का होगा। भू–स्वामीगण अपने–अपने हिस्से पर काविज रहेगें एवं विकासकर्त्ता का हिस्सा किसी भी सूरत में प्रभावित नहीं होगा।
2. यह कि विकासकर्त्ता अनुसूची–1 में वर्णित भूखण्ड पर विकास के लिए जो भी जरूरी है बिल्डिंग प्लान इत्यादि बनाने के अधिकारी होगें। भूखण्ड पर निर्माण में कुल खर्च का वहन विकासकर्त्ता करेगें।
3. यह कि बिहार अपार्टमेन्ट अधिनियम–2006 के अनुसार भूस्वामीगण को उक्त बहुमंजिला भवन के कुल निर्मित क्षेत्र के भूस्वामीगण अंश यानि 51 प्रतिशत हिस्से पर स्वामित्व होगा साथ ही भूस्वामीगण के उनके वारिसान का यह पूर्णतः अधिकार होगा कि वे किसी भी व्यक्ति, संस्था, कम्पनी, व्यक्ति समूह को–ऑपरेटिव सोसायटी वो सरकारी तथा अर्द्ध–सरकारी संस्था को हस्तांतरण एवं बेचने के लिए पूर्णतः अपने शर्तो एवं नियमों के आधार पर एकल या सामूहिक रूप से स्वतंत्र होगें और इसके निश्वत वसीका का निबंधन कराने के भी अधिकारी स्वयं होगें।
4. यह कि विकासकर्त्ता को वर्णित सम्पत्ति का नक्शा स्वीकृत कराकर निर्माण कार्य इस वसीका का लेख्य निष्पादन एवं निबंधन होने के **5 (पाँच) वर्ष** के अन्दर प्रस्तावित बहुमंजिला इमारत का पूर्णरूपेण निर्माण कर भूस्वामीगण को उनके हिस्से पर दखल कब्जा देगें, इसके अलावे **6 (छः) माह** की अवधि विकासकर्त्ता को भूस्वामीगण के द्वारा प्रस्तावित बहुमंजिला भवन का निर्माण पूर्णरूप से करने के लिए ग्रेस पीरियड के रूप में दी जायेगी। इसके बावजूद अगर निर्माण कार्य में दिये गये समय के अलावा अतिरिक्त समय लगता है तो 10,000/– (दस हजार रूपये) मात्र प्रति माह की दर से

1\. Radha Rani Singh
2\. Pradeep Kumar Singh
3\.
4\.

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director

Radha Rani Singh 23/10/18
Pradeep Kumar Singh 23/10/2018

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh Director
23/10/18

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh Director

पेनाल्टी के रूप में विकासकर्त्ता, भू–स्वामीगण को अदा किया करेगें। अगर किसी ऐसे कारणवश जिसपर विकासकर्त्ता को अख्तियार न हो जैसे भूकम्प, अतिवृष्टि, प्राकृति आपदा होने की स्थिति में भूस्वामीगण द्वारा विकासकर्त्ता को अतिरिक्त समय दिया जायेगा एवं साथ ही यदि कोई सरकारी नितियों के कारण या मुकदमा के कारण या न्यायालय के आदेश के तहत निर्माण कार्य रूक जायेगा तो वैसी स्थिति में जितने दिनों तक कार्य रूका रहेगा उतने दिनों का अतिरिक्त समय विकासकर्ता को दिया जायेगा।

5. यह कि विकासकर्त्ता, भूस्वामीगण को उक्त भवन में सभी सकल सुविधाओं सहित सभी संयुक्त लाभ के साथ उक्त बहुमंजिला भवन के कुल निर्मित क्षेत्रफल का 51 प्रतिशत (एकावन प्रतिशत) अंश को भूस्वामीगण के अंश को उक्त भूमि जिसपर बहुमंजिला भवन बना है के निश्वत सुपुर्द करेगें। उक्त बहुमंजिला भवन के कुल निर्मित क्षेत्रफल के 49 प्रतिशत (उनचास प्रतिशत) अंश के ही पूर्णतः अधिकारी एवं घोषित स्वामी होगें एवं भू–स्वामीगण एवं विकासकर्त्ता अपने–अपने हिस्से की फ्लैट, कार पार्किंग स्पेस का जिस तरह से उपयोग वो उपभोग करना चाहेगें करेंगे वो हस्तांतरित करने के लिए स्वतंत्र रहेगें।

6. यह कि विकास एकरारनामा में भवन निर्माण की सामग्रियों में कौन–कौन सी सामग्री किस क्वालिटी की होनी है उसका पूर्ण विवरण इस वसीका के अनुसूची–2 (दो) पर दी गई है तथा भवन निर्माण के साथ बिजली पानी जेनेरेटर, लिफ्ट आदि की क्वालिटी जो होगी, यह भी इस वसीका के अनुसूची–2 (दो) में दी गई है।

7. यह कि विकासकर्त्ता वर्णित भूखण्ड पर अपने सुविधानुसार एक या एक से अधिक बहुमंजिला भवन का निर्माण बिल्डिंग प्लान के अनुसार करके उससे फ्लैट व कार पार्किंग स्थल के साथ अन्य बुनियादी सुविधाओं का विकास करेगें। साथ ही उक्त निर्मित क्षेत्र में अपने अंश या 49 प्रतिशत हिस्से का जिस तरह भी चाहे वो उपर्युक्त व्यक्ति या कॉपरेटिव सोसायटी या संस्था या अन्य जिसे उचित समझे, अपने अंश के फ्लैट एवं पार्किंग क्षेत्र का हस्तांतरण करके उसके प्रतिफल के रूप में उक्त रुपये को स्वीकार कर सकते है।

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

8. यह कि विकासकर्त्ता इस वसीका में वर्णित अनुसूची–1 की भूखण्ड पर भवन निर्माण के लिए स्वतंत्र होगें लेकिन उन्हें भी भूस्वामीगण को हर तरह के वाद, वादा इत्यादि से सुरक्षित रखना होगा जो विकासकर्त्ता का किसी तृतीय पक्ष के बीच में होता है। भूस्वामीगण, विकासकर्त्ता को इस वसीका के अनुसार वर्णित भूमि के विकास से संबंधित हर प्रकार के कार्य के लिए अधिकृत करते है। विकासकर्त्ता किसी भी तरह का कर्ज, रेहन, इत्यादि भूस्वामीगण के अंश पर नही ले सकते है और विकासकर्त्ता के द्वारा लिए गए किसी भी कर्ज या रेहन की जिम्मेदारी भूस्वामीगण की नही होगी। यह कि उक्त बहुमंजिला भवन का नाम **"द्वारिकाधीश रेसिडेन्सी (DWARIKADHISAH RESIDENCY)"** अंकित किया जाता है।

9. यह कि विकासकर्त्ता निम्नलिखित घोषणा करते है कि :–

क) यह कि विकासकर्त्ता उक्त बहुमंजिला भवन का निर्माण अधिकृत प्राधिकार के नियम एवं कानूनों के अंतर्गत ही करेगें, साथ उक्त अधिकृत प्राधिकार के नियमों के अनुसार ही उक्त बहुमंजिला भवन का नक्सा बनवाकर भू–स्वामीगण से सहमति लेकर उक्त प्राधिकार में सुपुर्द करेंगे एवं उनसे नियमों एवं कानूनों के अंतर्गत ही उसे पारित करवायेगें।

ख) यह कि विकासकर्त्ता अपने खर्च पर वास्तुविद, सर्वेयर, इंजिनियर इत्यादि अन्य व्यक्ति जिनकी सहायता आवश्यकता हो नियुक्त करेंगें।

ग) यह कि विकासकर्त्ता अधिकृत प्राधिकार में बिजली कनेक्शन वो परमीट या कोटा के लिए आवेदन देगें, उसे स्वयं प्राप्त करेगें।

घ) यह कि वर्णित भूमि के निश्वत किसी भी तरह के वाद, अन्य कानूनों वाद, न्यायालय, मजिस्ट्रेट के सामने अन्य प्राधिकार वो ट्रिब्यूनल के सामने पक्षकार की हैसियत से भूस्वामीगण के प्रतिनिधि के रूप में उपस्थिति होगें, वकील को नियुक्त करेगें, तथा पक्षकार के हैसियत से भूस्वामीगण के प्रतिनिधि के रूप में वकालतनामा, नोटिस, आदेश आवेदन एफिडेविट इत्यादि कर हस्ताक्षर करेंगे।

ड.) यह कि वर्णित भूमि पर प्रस्तावित बहुमंजिला भवन में अपने 49 प्रतिशत अंश को रहने या कर्ज के तौर पर किसी भी बैंक

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

या आर्थिक संस्थान में रेहन पर रखकर उक्त प्रस्तावित प्रोजेक्ट के लिए यदि जरूरत समझें तो पुंजी या कार्यगत पुंजी की व्यवस्था करेगें। उक्त पुंजी के अदायगी की जिम्मेदारी सिर्फ विकासकर्त्ता की ही होगी, साथ ही विकासकर्त्ता के द्वारा उक्त पुँजी का उपयोग सिर्फ व केवल इसी प्रोजेक्ट अर्थात उक्त भूखण्ड के निर्मित होने वाले प्रस्तावित बहुमंजिला भवन के लिए ही उपयोग होगी।

च) यह कि विकासकर्त्ता के द्वारा उक्त प्रस्तावित बहुमंजिला भवन में निर्मित होने वाले फ्लैट या अन्य क्षेत्र को किसी भी एक या एक से अधिक व्यक्ति, व्यक्ति समूह या सोसायटी इत्यादि को क्रेता के रूप में हस्तांतरण करने का अधिकार होगा, परन्तु उक्त प्रस्तावित बहुमंजिला भवन में निर्मित भूस्वामीगण के अंश का हस्तांतरण केवल भूस्वामीगण को ही करने का अधिकार होगा।

छ) यह कि विकासकर्त्ता को उक्त प्रस्तावित बहुमंजिला भवन में बनने वाले फ्लैट व पार्किंग स्थल या अन्य निर्मित को किसी भी व्यक्ति से क्रेता के रूप में भूस्वामीगण के अंश को छोड़कर, वैय–बेयाना या अन्य दस्तावेज को निष्पादन या आवंटन करने का अधिकार होगा।

ज) यह कि उक्त प्रस्तावित बहुमंजिला भवन में बनने वाले फ्लैट या पार्किंग स्थल या अन्य निर्मित को अपने–अपने अंश का मालिकाना हक के रूप में हस्तांतरण करते हुए उसके निश्वत प्रतिफल के रूप में मुल्य प्राप्त करने का अधिकार होगा।

झ) यह कि मुख्यतः जो भी कार्य उस भूखण्ड के विकास के लिए उचित हो करने के अधिकारी होगें।

10) यह कि विकासकर्त्ता अपने अंश के निश्वत आने वाले निर्मित क्षेत्र को किसी को भी हस्तांतरण करने व बेचकर उसके प्रतिफल के रूप में प्राप्त करने के अधिकारी होगें।

क) यह कि भूस्वामीगण के द्वारा विकासकर्त्ता को यह भी विश्वास दिलाया गया है कि यदि उन्हें भूस्वामीगण या भूस्वामीगण के हस्ताक्षर की जरूरत वो आवश्यकता हो तो जब भी जहाँ उचित समझे उनके इच्छानुसार हस्ताक्षर बना देगें।

ख) यह कि उक्त प्रस्तावित बहुमंजिला भवन के निर्माण होने के पश्चात यदि विकासकर्त्ता को आवश्यकता हो तो, उसपर

1. Radha Rani Singh
2. Pradeep Kumar Singh
3. AKS
4.

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director

Radha Rani Singh 23/10/18
Pradeep Kumar Singh 23/10/18

निर्मित होने वाले फ्लैट वो पार्किंग स्थल या अन्य निर्मित क्षेत्र के निश्वत होने वाले कानूनी दस्तावेज पर संयुक्त रूप से विकासकर्त्ता के साथ भूस्वामीगण हस्ताक्षर बनायेगें।

11) यह कि भवन निर्माण कार्य–काल में या निर्माण कार्य के पश्चात् विकासकर्त्ता एवं भूस्वामीगण अपने–अपने हिस्से के फ्लैटों एवं पार्किंग स्थल को बिक्रय या हस्तानांतरण करने के लिए स्वतंत्र होगें साथ ही इसके लिए कोई समय सीमा निश्चित नहीं होगी और न किसी का दबाव होगा यानि जब चाहें जैसे चाहें हस्तानान्तरण या बिक्रय कर सकते है तथा उसके निबंधन की प्रक्रियाओं को सम्पन्न कर सकते है। इसपर दोनों पक्ष सहमत है।

12) **भूस्वामीगण प्रथम पक्ष ने द्वितीय पक्ष को विश्वास दिलाया है कि –**

क) यह कि वसीका से संबंधित भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 24 कट्ठा (चौबीस कट्ठा) यानि 75 डी0 है, जिसका पूर्ण विवरण इस वसीका के अनुसूची सं0–1 में दिया गया है।

ख) यह कि वर्णित सम्पत्ति हर तरह के वाद विवाद, रेहन, कर्ज वो बंधक से मुक्त भूमि के रूप में है, साथ ही भूस्वामीगण यह भी आश्वासन देते है कि यदि किसी तरह का स्वामित्व संबंधी विवाद उत्पन्न होता है तो उसका निपटारा वह स्वयं करेंगें तथा इससे संबंधित सभी विवादों के स्वयं जिम्मेदार होगें।

ग) यह कि प्रथम पक्ष यह एकरार करते है कि वर्णित भूमि सकल रूप से दोष तथा ऋणभार से मुक्त है।

घ) यह कि पटना क्षेत्रीय विकास प्राधिकरण, दानापुर नगर परिषद, आयकर विभाग, भू–हदबंदी विभाग या किसी अन्य सरकारी विभाग द्वारा वर्णित जमीन के अधिग्रहण से सम्बन्धित न तो पूर्व में और न ही वर्तमान में किसी तरह का नोटिस जारी किया गया है।

ङ.) यह कि किसी भी रेवेन्यु विभाग या टैक्सेसन विभाग या किसी अन्य सरकारी विभाग द्वारा वर्णित जमीन के अधिग्रहण से सम्बन्धित न तो पूर्व में और न ही वर्तमान में किसी तरह का नोटिस जारी किया गया है।

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

च) यह कि वर्णित भूमि से सम्बन्धित किसी भी सक्षम न्यायालय में किसी तरह का वाद लम्बित नहीं है और न ही अधिग्रहण आदेश निर्णय के पूर्व और पश्चात में पारित किया गया हैं, और न ही उक्त सम्पत्ति से सम्बन्धित किसी तरह का आदेश किसी सक्षम न्यायालय द्वारा पारित किया गया है।

छ) यह कि वर्णित भूमि प्रथम पक्ष का सम्पत्ति हैं जिसपर उनका पूर्ण स्वामित्व, कब्जा, सम्प्रभुता तथा अधिकार हैं। उन्होनें यह भी विश्वास दिलाया है कि वर्णित सम्पत्ति पूर्ण रूपेण पाक व साफ, दोषमुक्त तथा सम्पत्ति अधिभार से मुक्त हैं एवं प्रथम पक्ष को द्वितीय पक्ष के साथ विकास एकरारनामा करने का पूर्ण हक व अधिकार है।

13) यह कि भूस्वामीगण को इस विकास एकरारनामा के सम्पन्न होने के पश्चात वर्णित भूखण्ड को किसी को भी बेचने, हस्तांतरण करने या किसी दूसरे विकासकर्त्ता को नियुक्त करने इत्यादि का अधिकार नहीं होगा।

14) यह कि भूस्वामीगण द्वारा उद्घोषित बातों की सत्यता को स्थापित करने हेतु या जब भी विकासकर्त्ता को आवश्यकता महसूस हो उक्त उद्घोषित बातों की सत्यता हेतु जो भी दस्तावेज हो उसकी मूल प्रति विकासकर्त्ता को जब जरूरत समझे सुलभ करायेंगें तथा उस सभी दस्तावेज की छायाप्रति प्रदान कर देंगें।

15) यह कि भूस्वामीगण को इसमें किसी प्रकार की आपति नहीं है कि विकासकर्त्ता द्वारा उनके नाम से ही अधिकृत प्राधिकार के सामने नक्शा प्रस्तुत करके उसे पारित करवायेगें, परन्तु यह स्पष्ट करना आवश्यक है कि इसमें होने वाले भी खर्चा का वहन केवल विकासकर्त्ता के द्वारा ही किया जायेगा।

16) यह कि भूस्वामीगण द्वारा भविष्य में किसी भी तरह का प्रीमियम, ब्याज के रूप में राशि की मॉग भूस्वामीगण द्वारा विकासकर्त्ता से उक्त प्रस्तावित बहुमंजिला भवन में उनके अंश अर्थात कुल निर्मित क्षेत्रफल के 51 प्रतिशत (एकावन प्रतिशत) के निश्वत नहीं की जायेगी, उनका केवल अधिकार अपने अंश पर ही होगा।

17) यह कि यह वसीका एक साझेदारी वसीका न होकर एक विकास एकरारनामा है।

1. Radha Rani Singh
2. Pradeep Kumar Singh
3.
4.

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director

18) यह कि भूस्वामीगण को अपने अंश मिलने के पश्चात वे भी विकासकर्त्ता द्वारा दिए गए व्यक्ति समूह या कॉपरेटिव सोसायटी के सदस्य होंगें। वे भी सभी सामान्य सेवाओं तथा सामान्य क्षेत्र की उपयोग अन्य क्रेताओं की तरह उस व्यक्ति समूह या को–ऑपरेटिव सोसायटी के शर्तो एवं नियम के अनुसार करने के लिए स्वतंत्र होगें।

19) यह कि यदि उक्त प्रस्तावित भूखण्ड पर किसी तरह के अवैध तल या निर्माण के लिए किसी भी तरह का आर्थिक दंड या जुर्माना लगाया जाता है तो उसका पूर्णतः भुगतान सिर्फ विकासकर्त्ता के द्वारा ही किया जायेगा।

20) यह कि यदि उक्त भूखण्ड की उन्नति या वृद्धि के लिए जहॉ वर्णित भूमि अवस्थित है, दानापुर नगर परिषद या अन्य किसी प्राधिकृत प्राधिकार द्वारा किसी प्रकार का टैक्स, अधिभार इत्यादि लगाया जाता है, तो उसका भुगतान विकासकर्त्ता को करना होगा।

21) यह कि भवन निर्माण कार्यकाल में या निर्माण–कार्य के पश्चात् विकासकर्त्ता एवं भूस्वामीगण अपने हिस्से को जिन क्रेताओं या संबंधित् व्यक्तियों को हस्तानान्तरण करेगें या बेचेगें उस निश्वत जो दस्तावेज या वैयला कलामी या बिक्रय पत्र होगा उस दस्तावेज के निबंधन का खर्च तथा अन्य सभी खर्च क्रेता के द्वारा देय होगा।

22) यह कि भूखण्ड पर विकासकर्त्ता विकास कार्य करने के लिए सुविधानुसार गोदाम, इत्यादि का निर्माण कर सकते है, तथा साईन बोर्ड इत्यादि लगा सकते है।

23) यह कि विकासकर्त्ता या उनके अधिकृत व्यक्तियों द्वारा चल रहे निर्माण कार्य को किसी भी आवश्यकता तहत भूस्वामीगण द्वारा रोका नहीं जा सकता है, यह भी स्पष्ट है कि जहॉ भी आवश्यकता होगी वहॉ पर भूस्वामीगण को उक्त दस्तावेज या वसीका या बैयला कलामी या हस्तांतरण पत्र पर हस्ताक्षर बनाना होगा, यदि भूस्वामीगण ऐसा करने से मना करें तो विकासकर्त्ता को यह अधिकार होगा कि वह न्यायालय में जाकर कार्रवाई कर उक्त वसीका का निष्पादन न्यायालय के आदेशानुसार, भूस्वामीगण के खर्च पर करेगें।

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.

Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.

Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.

Director

24) यह कि भविष्य में दोनों पक्षों (भूस्वामीगण और विकासकर्त्ता) के बीच कोई मतभेद या विवाद जमीन के संबंध में वो उसपर विकसित होने वाले भवन के संबंध या विकास एकरारनामा में उद्दत शर्तो में उत्पन्न हो जाता है तो वैसे हालत में उक्त विवाद या मतभेद का निपटारा पटना व्यवहार न्यायालय में किया जाएगा।

25) यह कि भविष्य में दोनों पक्षों के बीच विकासकर्त्ता द्वारा उक्त भूखण्ड के किसी प्रकार का अतिरिक्त निर्माण पारित होता है या किया जाता है तो उसका भी आवंटन इस वसीका के नियमों के अनुसार ही होगा अर्थात भूस्वामीगण को अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र का 51 प्रतिशत एवं विकासकर्त्ता को अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र का 49 प्रतिशत मिलेगा।

26) यह कि विकास एकरारनामा के निष्पादन के तिथि के पूर्व यदि भूमि के निश्वत किसी तरह का भू–कर, जल कर या विद्युत कर इत्यादि बकाया होगा तो उसका भुगतान भूस्वामीगण के द्वारा किया जायेगा, इसी तरह इस वसीका के निष्पादन के तिथि के बाद के सभी खर्च का भुगतान विकासकर्त्ता के द्वारा किया जायेगा, इसके विकासकर्त्ता के द्वारा यह भी वादा किया जाता है कि उस सभी खर्चो से भूस्वामीगण को अलग रखा जायेगा।

27) यह कि दोनों पक्ष आपसी सहमति से प्रत्येक तल में निर्मित क्षेत्रफल का बंटवारा आपस में करेगें।

28) यह कि यदि कोई एक पक्षकार द्वारा अपने उतरदायित्व का निर्वाहन सही से न किया जाए या अतिरक्ति विलम्ब किया जाए तो दुसरे पक्ष को उक्त उल्लंघन या विलम्ब के लिए हर्जाना या जुर्माना प्राप्त करने का अधिकार होगा।

29) यह कि किसी तरह का वाद–विवाद या मतभेद भूस्वामीगण या विकासकर्त्ता के बीच उत्पन्न होता है तो भूस्वामीगण एवं विकासकर्त्ता के बीच निष्पक्ष एवं स्वतंत्र पंच की नियुक्ति भारतीय आर्विट्रेशन एक्ट 1940 तथा संशोधित नियम 1996 के तहत किया जायेगा।

30) यह कि निर्माण कार्य पूरा होने के पश्चात विकासकर्त्ता और भूस्वामीगण के द्वारा एक एशोसिएशन या संघ बनाया जायेगा जिसका सभी क्रेतागण/सदस्य/फ्लैट मालिकगण सदस्य

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Director

स्वरूप होगें, इस अपार्टमेन्ट में रहने वाले सभी सदस्य मिलकर अपार्टमेन्ट का रख–रखाव देख–भाल, इस एशोसिएशन के अंतर्गत करेगें।

अनुसूची–1 (एक)

(भूमि का पूर्ण विवरण)

म्वाजी–24 कट्ठा (चौबीस कट्ठा) यानि–75 डी0, आवासीय परती भूखण्ड, वाके मौजा–धनौत, मुहल्ला–धनौत राम जयपाल नगर, थाना – दानापुर, सब रजिस्ट्री दानापुर, सदर रजिस्ट्री ऑफिस वो जिला पटना, जिसका थाना नं0–20 (बीस), तौजी–बिहार सरकार, खाता नं0–625 (छः सौ पच्चीस), सर्वे प्लौट नं0–29 (उनतीस) का अंश, वो उपरोक्त सम्पत्ति दानापुर नगर परिषद के अन्दर है,जिसकी चौहद्दी निम्नवत है:–

चौहद्दी

उत्तर	:–	सहायक सड़क
दक्षिण	:–	प्रेम लाल राय वगैरह हाल खरीदार दीगर
पूरब	:–	सर्वे प्लौट नं0–30 एवं 31
पश्चिम	:–	मिथिलेश कुमार महतो हाल खरीदार दीगर

मूल्यांकन क्रम सं0–071,

सम्पत्ति का मूल्य :–6,37,55,000/– (छः करोड़ सैंतीस लाख पचपन हजार रूपये) मात्र जिसपर मुद्रांक एवं निबंधन शुल्क देय है।

अनुसूची–2 (दो)

1. फाउन्डेशन	– आर.सी.सी. पायलिंग भूकंप अवरोधी स्ट्रक्श्चर डिजाईनर के अनुसार।
2. स्ट्रक्श्चर	– आर. सी. सी. फ्रेम स्ट्रक्चर।
3. सिविल वर्क	– प्रथम श्रेणी का ईंट वर्क सीमेन्ट मोर्टार के साथ
4. छत	– आर. सी. सी.
5. फर्स	– मार्बल/भीटरीफाईड टाईल्स सोमानी/कजरिया (300x300 मि0मि0) सभी जगह में।
6. प्लास्टर	– सीमेन्ट मोर्टर दिवार (1:6) सीलिंग (1:4)
7. दरबाजा	– सखुआ लकड़ी का चौखट 32 मी0मी0 मोटा फैक्ट्री से निर्मित प्लस डोर पैनल।
8. खिड़की	– अल्युमुनियम की खिड़की
9. रसोईघर	– ब्लैक ग्रेनाईट का वर्किंग प्लेटफार्म, (ब्रांडेउ स्टील सिंक तथा दिवाल में प्लेटफार्म के उपर 24 ईंच ग्लेज्ड टाईल्स साथ में 7 फीट उँचाई पर आर.सी.सी 2 फीट का स्लैब
10. वाथरूम	– दिवाल में पूरा ग्लेज्ड टाईल्स तथा सतह में मार्बल फ्लोरिंग साथ ही गर्म एवं ठंडा जल आपूर्ति फिटिंग, (ब्रांडेड) नल/जैगवार/जाल/ईस्को कम्पनी का लगेगा तथा चीनी मिट्टी का सफेद पैरीवेयर पैन फिटिंग।

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director

1. Radha Rani Singh
2. Pradeep Kumar Singh
3.
4.

Radha Rani Singh 23/10/18
Pradeep Kumar Singh 23/10/2018

11. विद्युत वायरिंग – कैन्सिल्ड पी. बी. सी. कौडंयूट वायरिंग सहित स्टैण्डर्ड क्वालिटी आई.एस.आई. / हैवेल्स / एंकर निर्मित का फिटिंग स्वीच के साथ।
12. दिवाल फिनिसिंग – अन्दर वाल पुट्टी डिस्टेम्पटर (एसियन या बर्गर)
13. सीवेज – सीवेज डिजाईन के अनुसार उपर्युक्त व्यवस्था के साथ।
14. जेनरेटर – जलापूर्ति तथा कॉमन क्षेत्र के साथ–साथ पूरे फ्लैटों के लिए।
15. इन्टरकॉम – सभी फ्लैटों में एक प्वाइंट होगा, अतिरिक्त खर्च पर अन्य प्वाइंट होगा।
16. कॉमन प्लेस – सीढ़ी पर कोटा टाईल्स।
17. पार्किंग – सिमेंट कंक्रीट फ्लोरिंग साथ में पार्किंग टाईल्स या दाना।
18.. बाहरी दिवाल – पूरी तरह कम्पलीट

यह कि यह विकास एकरारनामा भू–स्वामीगण एवं विकासकर्त्ता के कथनानुसार तैयार किया गया है जिसपर दोनों पक्ष स्वतंत्र गवाहनों के समक्ष अपना–अपना हस्ताक्षर बनाये जो कि समय पर काम आवे वो प्रमाण रहे।

गवाह

1. Rekha Priyadarshini
W/o Pradeep Kumar Singh
Ganesh Bhawan
Pemichak Devi Mukhdaspur
Patna 23

2. Rakesh Kumar Singh
S/o - Late Bharat Singh
Dighaghat, Patna - 11
23.10.2018

3. Anshu Kumar
S/o - Surendra Sinha
JM/526, Moonidih
Jaridih, Dhanbad
Jharkhand - 828129
23.10.2018

भूस्वामीगण का हस्ताक्षर

Radha Rani Singh
1 श्रीमती राधा रानी सिंह 23/10/18

Pradeep Kumar Singh
2 श्री प्रदीप कुमार सिंह 23/10/18

AK Singh 23/10/18
3 श्री अरूण कुमार सिंह

RSingh 23/10/18
4 श्री रविन्द्र कुमार सिंह

विकासकर्त्ता का हस्ताक्षर

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director 23/10/18

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director

23.10.2018

23.10.2018
जाँच लिपिक

Endorsement of Certificate of Admissibility

Admissible under Rule 5 : duly Stamped (or exempted from or does not require stamp duty) under the Indian Stamp Act, 1899, Schedule I or I-A, No. '05'. Also admissible under section 26(a) of the B. T. Act.

Stamp duty paid under Indian Stamp Act	Rs.	1275100/-
Addl.Stamp duty paid under Municipal Act	Rs.	0/-

Amt.Paid By N.J Stamp Paper	Rs.	5000/-
Amt.paid through Bank Challan	Rs.	1315625/-

Registration Fee

FEE PAID

A1	0	C	0	H1b	0	K1a	0	Lii	0
A8	0	D	0	H2	0	K1b	0	Liii	0
A9	0	DD	0	I	5000	K1c	0	Mb	25
A10	0	E	40000	J1	0	K2	0	Na	0
B	0	H1a	0	J2	0	Li	0		
								TOTAL-	45025

LLR + Proc Fee

LLR	0
Proc.Fee	0
Total	0

Service Charge

500

Total amount paid (Reg. fee+LLR, Proc+Service Charge) in Rs. - **45525**

Date: 23/10/2018

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 52

Presented for registration at Registration Office, Patna on Tuesday, 23rd October 2018 by Radha Rani Singh Late Kameshwar Narayan Singh by profession Others. Status - Executant

Radha Rani Singh
23/10/18

Signature/L.T.I. of Presentant **Date:23/10/2018**

Registering Officer
Patna

Endorsement under section 58

Execution is admitted by those Executants and Identified by the person (Identified by 'Rekha Priyadarshini' age '50' Sex 'F', 'Pradeep Kumar Singh', resident of 'Ganesh Bhawan, Punaichak, Devi Mandir Road, Patna'.), whose Names, Photographs, Fingerprints and Signatures are affixed as such on back page / pages of the instrument.

Date : 23/10/2018

Registering Officer
Patna

Endorsement of Certificate of Registration under section 60

Registered at Registration Office Patna in Book 1 Volume No. 294 on pages on 121 -138, for the year 2018 and stored in CD volume No. CD-45 year 2018 .The document no. is printed on the Front Page of the document.

Date : 23/10/2018

Registering Officer
Patna

Token No. : **12899** **Year :** **2018** **S.No.:** **12650** **SCORE Ver.4.1** **Deed No . :d No . :** **11228**

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.
Pradeep Kumar Singh
Director

बिहार सरकार

Help

View GRN Details Live

Download e-Challan

GRN	: BHR201810104794M VIEW
DSRO CODE	**2800**
Party Name	**Kameshwar Buildcon and Infrastructure Pvt.ltd.**
Stamp Duty-(R0030021030001)	**1270100**
Registration & Other Fees-(R0030031040001)	**45025**
LLR & Proc Fee-(R0029008000006)	**0**
Challan Total Amount	**1315125**
Status	**Success**
Payment Date	2018-10-22 15:05:23.0
CIN	null

copyright © 2015 Registration, Excise & Prohibition Department

Powered by IL&FS Technologies Ltd.

Kameshwar Buildcon Infrastructure Pvt. Ltd.

Pradeep Kumar Singh

Director